BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000
"AM KUGELBERG I"

FARBIG

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REG.-BEZIRK OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

PLANUNG:

Bebauungsplan : Huber Martin
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Strasse 24
84048 Mainburg
Prj. Nr.: 9713

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 68 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
11185

Mainburg, 18.11.1998 / Wi.
geändert, 18.01.1999 / me.

Grünordnungsplan : Albert Schneider
Freier Landschaftsarchitekt
Wolframstraße 14
85395 Billingsdorf

Billingsdorf, ...

PLANLICHE FESTSETZUNG

1.1	WA	allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
1.2		Baugrenze (überbaubare Fläche)
1.3	4.50	Erschliessungsstrasse mit 4.50m Breite
1.4		öffentliche Parkflächen
1.5		öffentlicher Fussweg
1.6		Schotterweg
1.7		Private Zufahrt
1.9		private Grünfläche
1.10		öffentliche Grünfläche
1.11	A	zu pflanzender Baum mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.1.1
1.12		zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.2.1
1.13		Festgesetzte Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung Arten : siehe Ziff. 3.2.3
1.14		Zu erhaltender Baumbestand Nr. 1 = TILIA PLATYPHYLLOS STU 186 cm HÖHE 12 m Nr. 2 = SALIX ALBA STU 222 cm HÖHE 10 m
1.15		bestehender zu schützender Strauch

TEXTLICHE FESTSETZUNG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauweise offen nach § 22 Abs.2 BauNVO

2.1 ZUM HAUPTGEBÄUDE bzw. WOHNHAUS

2.1.1 Grundflächenzahl 0.4 / Geschossflächenzahl 0.6

2.1.2 Dachform: Satteldach mit 38°-45°

2.1.3 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine, Farbe: rot

2.1.4 Dachüberstände: Ortgang und Taufe max. 45 cm.

2.1.5 Zwerchgiebel: zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptkörper untergeordnet sind.
d. h. max. 1/3 der Wandlänge.
Je Dachfläche sind 2 Gauben mit einer maximalen Länge von je 1,50 m zulässig.

2.1.6 Wandhöhe gemessen ab ROK EG max. 3,85 m

2.1.7 Je Parzelle max. 2 Wohneinheiten

2.1.8 EG+DG = Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

2.1.9 ROK EG max. 20 cm über höchstem Straßenniveau in Haushöhe

2.1.0 Geländeeinschnitte und Anschüttungen von mehr als 50 cm gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind unzulässig.

2.2 ZUM NEBENGEBÄUDE bzw. GARAGE

2.2.1 Länge der Garage max. 7.00m an der Grundstücksgrenze

2.2.2 Die Flächen der Zufahrt und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.3 EINFRIEDUNG

2.3.1 Zaunsockel und Mauern sind unzulässig.
Maximale Zaunhöhe 1,25 m.
Zum öffentlichen Straßenrand sind Maschenzäune unzulässig.

2.5 STELLPLATZBEDARF

2.5.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen.

TEXTLICHE HINWEISE

3.1 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verleilerschränke an das Strom versorungsnetz angeschlossen.
Bei Straßeneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten.
Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.

3.2 Die Bauwilligen sollen die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.

3.3 ABWASSERBESEITIGUNG

3.3.1 Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Mischsystem.
Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.

3.3.2 Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.3.3 Die Anlage von Regenwasserzisternen für die Dachentwässerung wird empfohlen.

3.4 Mit Schichten- und Hangwasser ist im Baugebiet zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

PLANLICHE HINWEISE

2.1		vorgeschlagene Fläche für das Haus
2.2		vorgeschlagene Fläche für die Garage
2.3		bestehende Grundstücksgrenze
2.4		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.5	3	Numerierung der geplanten Parzellen
2.6	349/6	Flurstücksnummern
2.7	451	Höhenschichtlinien
2.8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2.9		bestehende Wohngebäude
2.10		bestehende Nebengebäude
2.11		Spielplatz

GRÜNORDNUNG

3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

3.1.1 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

a = Acer campestre "elstrijk" - Feldahorn
q = Quercus robur - Stieleiche
t = Tilia cord. "greenspire" - Stadtlinde
Pflanzgrösse : Hst. 3xv., Stu 18-20

3.1.2 Pflanzmassnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschliessungsstrassen durchzuführen.

3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.2.1 Baumpflanzungen

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
ihr Pflanzort kann im Umkreis von 5 Metern verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen :

Acer camestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere
Tilia cor. "greenspire" - Stadtlinde

Pflanzgrössen : Hochstämme Tu 14-16 cm bzw. Sol. 300-350, Obstgehölze :
ausserdem sind anrechenbar:
Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen mit mindestens 5 m Wuchshöhe.

3.2.2 Strauchpflanzungen

Es ist mindestens eine Drittel der Länge der Einfriedungen zu hinterpflanzen, die an öffentliche Strassen und Wege angrenzen.
Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.b. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten).
Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. es sind hierfür Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.
bereits verbindlich festgesetzte Strauchpflanzungen werden hierauf angerechnet.
entlang der Strassen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,50 m über Strassenoberkante gehalten werden.
Auf die besonderen Bestimmungen für Sichtdreiecke wird verwiesen.

3.2.3 Private Grünflächen

Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen gemäss Ziff. 1.09 sind keine Flächenbefestigungen und baulichen Anlagen wie z.B. Stellplätze oder Nebengebäude zulässig. Sie sind als Grünflächen zu gestalten und mit nachfolgenden Stäuchern zu bepflanzen :

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus vulgare - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster *
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche *
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Pflanzmenge : 1 Strauch / 1,5 m^2 Pflanzfläche
Pflanzgrösse : 2 x verpflanzte Sträucher, 100-150 cm

* giftig, nicht an Kinderspielplätzen

3.2.4 Pflanzfrist

Vorgeschriebene Pflanzungen auf Baugrundstücken müssen jeweils 1 Jahr nach Bezugfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM KUGELBERG I" IN TEGERNBACH

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REG.-BEZIRK OBERBAYERN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN **M 1:5000**

Rudelzhausen, 25. Mai 1999
(Datum)

Voichtleitner
(1. Bürgermeister Voichtleitner)

BAYERN GEMEINDE RUDELZHAUSEN

Planung Bebauungsplan
Mainburg, 18.01.1999

Planung Grünordnungsplan
Billingsdorf, ...

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER BAU
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
11185
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

....
Dipl.Ing. für Bauwesen
Martin Huber
Regensburger Straße 24
84048 Mainburg

....
Freier Landschaftsarchitekt
Albert Schneider
Wolframstraße 14
85395 Billingsdorf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „ Am Kugelberg I “ in Tegernbach nicht bekannt

2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBeK vom 24.06.1974 - MABL s 467) besteht nicht.

3. Flächennutzungsplan

Für das beschriebene Gebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor, der mit dem Bescheid des Landratamtes Freising vom 12.08.1996 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan schreibt das geplante Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Lage und Größe

Das geplante Gebiet liegt westlich von Tegernbach. Das Baugebiet wird an der Süd- und Ostseite mit der bestehenden Dorfbebauung umschlossen. In Richtung Westen und Norden sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Fläche von ca. 11.200 m².

Flächenbilanz		
Nettobauland 15 Parzellen	ca. 8.680 m²	77,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.540 m²	13,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 600 m²	5,4%
Spielplatz	ca. 380 m²	3,4%
Bruttobauland	**ca. 11.200 m²**	**100 %**

4.2 Topographische Verhältnisse

Das gesamte Gebiet ist hängig und fällt nach Südosten ab.

4.3 Vorhandene Bausubstanz

Eine vorhandene Bausubstanz ist durch die bestehende Dorfbebauung von Tegernbach vorzutreffen. Das geplante Gebiet wird im Süden, Osten und Norden von der bestehenden Bebauung eingegrenzt.

4.4 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind Eigentum der Fa. Bayerngrund, München (Fl.Nr. 96, 88, 686, 685) die Fl.Nr. 667 gehört zur Pfarrpfründestiftung Tegernbach. Die Grundstücke gehören der Gemarkung Tegernbach an.

5. Planung und Gegebenheiten

5.1 Geplante bauliche Nutzung

Das Gebiet liegt direkt an der bestehenden Bebauung an und soll gemäß der umliegenden Bebauung als WA (allgemeines Wohngebiet) nach §4 BauNVO ausgewiesen werden.

5.2 Verkehr- und Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt durch die schon bestehende Ludwig-Gießer-Straße und durch eine Stichstraße ausgehende von der Mainburger Str., die das Baugebiet von Osten her zugänglich macht.

5.3 Versorgung

5.3.1 Elektroversorgung
Die elektrische Versorgung ist durch die OBAG gewährleistet. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mittels Erdkabel.
Eine Abstandszone von je 2.50 m beiderseits vom Erdkabel bei Baumpflanzungen ist einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Bei Errichtung der Bebauung sind deshalb Kabeleinführungen vorzusehen.

5.3.2 Post- und Fernmeldeanlagen
Die Errichtung von Post- und Fernmeldeanlagen erfolgt durch die Telekom.

5.4 Entsorgung

5.4.1 Kanalisation
Die Kanalhaupterschliessung wird neu erstellt bzw. weitergeführt und an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. Der neue Kanal wird als Mischsystem (Schmutz- und Regenwasser) ausgeführt. Die Hausanschlüsse des Mischwasserkanals sind nach DIN 1986 herzustellen. Für die Dachflächenentwässerung wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen. Bodenaufbau siehe Skizze in der Anlage.

5.4.2 Kläranlage
Die bestehende Kläranlage der Gemarkung Tegernbach kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

5.4.3 Abfallbeseitigung
Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

5.5 Wasserwirtschaft

5.5.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des WZV-Hallertau gesichert.

5.5.2 Grundwasser
Das geplante Gebiet liegt im tertiären Hügelland mit stark wechselnden hydrogeologischen Verhältnissen. Mit Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 13,5 m zu rechnen.
(siehe hierzu Pkt. 5.5.3)

5.5.3 Oberflächenwasser

Damit durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkungen auf tiefergelegene Bereiche entstehen, müssen gepflasterte Flächen (z.B. Garagenzufahrt) mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgelegt werden. Die Gemeinde Rudelzhausen ließ am 28.09.1998 eine Probebohrung durchführen. Es wurde festgestellt, daß eine sickerfähige Schicht im Bereich von ca. 11,0 m Tiefe vorliegt. (siehe Anlage)

5.6 Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.7 Aufschüttungen / Abgrabungen

Geländeeinschnitte und Anschüttungen von mehr als 50 cm gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind unzulässig.

5.8 Natur- und Landschaftschutz

wird durch die integrierte Grünordnung im Bebauungsplan geregelt.

6. Städtebauliche Zielsetzung

6.1 Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist sinnvoll, da es sich bei dem geplanten Gebiet um eine Erweiterung der bestehenden Dorfbebauung von Tegernbach handelt. Die Ausweisung des Baugebietes ist vor allem darauf begründet, einheimischen jungen Familien die Schaffung eigenen Wohneigentums zu ermöglichen.

6.2 Planungsziel

Das Ziel des Bebauungsplanes „ Am Kugelberg I “ ist:

- sinnvolle Erweiterung der bestehenden Dorf / Wohnbebauung,
- Bauflächen für die Bevölkerung zu schaffen.

Damit die ländliche Siedlungsstruktur erhalten bleibt und der Charakter der umliegenden Bebauung nicht gesprengt wird, wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude beschränkt.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Erschliessung

Grundstücke, die durch eine geplante Erschliessungsanlage erschlossen werden, sind erschliessungsbeitragspflichtig.

ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

I. Für die Wasserversorgung

1.Herstellungskosten

	Kosten DM	Einnahmen DM
a, 240 lfm neuer Hauptstrang je 300,00 DM	72000,00	
b, ____ lfm neuer Hauptstrang je ____ DM		
c, Änderung-, Erweiterung-, der Wasserversorgung durch folgende Maßnahmen:		
d,		
e, Anschlussbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 4.800,00 DM ergibt bei 15 Anschlüssen		72.000,00
f, Sonstige Leistungen des Anschliesser, nämlich:		

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. __________ DM.

II. Für die Abwasserleitung

1. Herstellungskosten

	Kosten DM	Einnahmen DM
a, 240 lfm neuer Hauptstrang je 500,00 DM	120.000,00	
b, ____ lfm neuer Hauptstrang je ____ DM		
c, Änderung-, Erweiterung-, der Wasserversorgungdurch folgende Massnahmen:		
d,		
e, Anschlussbeitrag lt. Satzung pro Anschluss ca. 8.000,00 DM ergibt bei 15 Anschlüssen		120.000,00
f, Sonstige Leistungen des Anschliessers, nämlich:		

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. __________ DM.

III. Für Parkflächen und Garagen gemäß § 127 Abs.2 Nr.4 BauG Erschliessungsmassnahmen sind:

1. Herstellungskosten

	Kosten DM	Einnahmen DM
a, Grunderwerb für 750 qm je 50,00 DM	37.500,00	
b, Folgende Massnahmen für Freilegung:		
c, Anlagen Parkflächen ____ qm je ____ DM		
d, Anlagen Grünanlagen 750,00 qm je 30,00 DM	22.500,00	
e, Erschliessungsbeitrag (100% der unter a - f Kosten)		60.000,00
f, Sonstige Leistungen des Anschliessers, nämlich:		

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. __________ DM.

IV. Für Strassen, Wege und Plätze

1. Herstellungskosten

a,	Grunderwerb für	1.560	qm	je	50,00	DM	124.800,00	
b,	Folgende Massnahmen für Freilegung:							
	Vermessung, Abmarkung, Grundbuch usw.						20.000,00	
c,	Herstellung der Fahrbahnen:							
	240	lfm in	6,5	m Breite je	975,00	DM	234.000,00	
		lfm in		m Breite je		DM		
		lfm in		m Breite je		DM		
d,	Herstellung der Gehwege:							
		lfm in		m Breite je		DM		
		lfm in		m Breite je		DM		
	Beleuchtung Stck.		12	Einheiten	3.500,00	DM	42.000,00	
e,	Strassenentw.		240	lfm x30% je	150,00	DM	36.000,00	
f,	Erschliessungsbeitrag (100% der unter a - f Kosten)							410.000,00
g,	Sonstige Leistungen des Anschliessers, nämlich:							

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. __________ DM.

V. Sonstige Leistungen

a,	**Nebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)**	60.000,00	
b,			
c,			
d,	Erschliessungsbeitrag (100% der unter a - c Kosten)		60.000,00

VI. Nachfolgelasten

a,	Verwaltungseinrichtungen:		
b,	Schulische Einrichtung (z.B. Volksschule):		
c,	Einrichtung für die Jugend (z.B. Kindergarten):		
d,			

SUMME	722.000,00	722.000,00